



TRIBUNALE DI CATANIA



SESTA SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. FRANCESCO LENTANO



Procedimento N. 464/2021 R.G. Es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. DOTT. ING. PEPPINELLA E. C. SACCUZZO



Viale Nitta, n.17
95121 - Catania
Tel. 393/3120072




 INDICE

Scheda Riassuntiva.....	pag. 7
1 – Incarico.....	pag. 9
2 – Operazioni peritali.....	pag. 9
3 – Quesiti del mandato.....	pag. 11
3.1. – Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dai dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;	pag. 11
3.2. – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota;	pag. 23
3.3. – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione <i>mortis causa</i> verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di	



successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;pag. 23

3.4. – Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;.....pag. 24

3.5. – Segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;pag. 24

3.6. – Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità da cancellare con decreto di trasferimento;.....pag. 24

3.7. – Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria bel bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessari;pag. 26

3.8. – Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;.....pag. 28

3.9. – Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta

presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;pag. 30

3.10. – Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati di trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6[^]comm. della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;.....pag. 33

3.11. – Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV);.....pag.37

3.12. – Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché

le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;pag. 37

3.13. – Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;.....pag. 42

3.14. – Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;pag. 45

3.15. – Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;pag. 47

3.16. – Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;.....pag. 47

3.17. – Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le quote il CTU dovrà tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.Pag. 48

4 – Conclusioni.....pag. 48

5 – Indice allegatipag. 51

SCHEMA RIASSUNTIVA

Indicazione ed ubicazione del bene: immobile a destinazione abitativa e precisamente appartamento facente parte di un edificio sito in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo ed avente accesso dal civico n.9, ubicato al terzo ed al quarto piano della “Scala A” di una palazzina condominiale composta da quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato.

Nello stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto:

- al **terzo piano** da ingresso/soggiorno, tre vani, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e scala interna di pertinenza esclusiva che conduce al quarto piano;
- al **quarto piano** da angolo cottura, bagno, due vani, salottino;

Dati catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) al foglio 3, part.lla 3869, sub.5, piano 3-4, cat. A/2, classe 5, vani 9,5, rendita € 662,36.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti;

Valore di mercato:

Valore di stima = € 249.912,00

VALORE DI VENDITA = € 168.300,00

(centosessantottomilatrecentoeuro/00).

Difformità edilizie: si sono riscontrate delle difformità confrontando

- gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n.12/90 del 23/5/90 per il “*Progetto di demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione*” e gli elaborati della variante alla suddetta Concessione Edilizia reperiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena;
- la planimetria catastale relativa all’immobile;
- lo stato di fatto.

In particolare, sono state realizzate delle opere senza autorizzazione, quali:



• **la diversa distribuzione di spazi interni al piano terzo**, in quanto invece di avere un disimpegno per accedere alla cucina, come da planimetria catastale, si ha una parete leggermente curva, come riscontrato in sede di sopralluogo e come si evince dall'elaborato grafico della Concessione Edilizia di variante;

• **la presenza del frazionamento di una porzione della scala condominiale** inglobata all'interno dell'unità immobiliare attraverso la realizzazione di un muro. Ciò ha permesso di rendere la rimanente porzione di scala ad uso esclusivo e di collegamento al piano quarto. Il suddetto frazionamento e successiva fusione risulta essere conforme agli elaborati grafici della Concessione Edilizia di variante, ma difforme alla planimetria catastale in atti;

• **la realizzazione sulla parete Sud del ripostiglio, al piano terzo, di un'apertura** non riscontrata né nella planimetria catastale né negli elaborati della Concessione Edilizia di variante. Tale apertura consente l'affaccio al terrazzo della palazzina adiacente di proprietà altrui;

• **la realizzazione sul balcone 2, del piano terzo, di una veranda realizzata con struttura precaria**, che ha modificato ed ampliato l'originaria conformazione attraverso la totale chiusura del balcone. Tale ampliamento della veranda non risulta presente né nella planimetria catastale né nella pratica di Concessione Edilizia di variante;

• **al quarto piano**, si sono riscontrate diverse anomalie. In particolare:

a) **il sottotetto** è stato trasformato in locale abitabile con la realizzazione di un unico locale soggiorno, di un bagno e di uno studio. Mentre il **locale sgombero** è stato trasformato in un vano letto;

b) **l'eliminazione di una porzione di tetto** prospiciente il terrazzo lato Ovest realizzando un ballatoio prolungamento del terrazzo di progetto;

c) **l'errata rappresentazione del tetto del prospetto lato Est** tra l'elaborato grafico presente nella Concessione Edilizia in variante e la planimetria catastale. In particolare, risulta corretto quello presente nella Concessione Edilizia non

esistendo materialmente il terrazzo che risulta rappresentato nella planimetria catastale.

Diritto reale: complessivamente la piena proprietà;

Quota oggetto di pignoramento: complessivamente la piena proprietà.

1 – Incarico

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania, Dott. Francesco Lentano, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare, con ordinanza notificata a mezzo posta elettronica certificata il 15 Settembre 2023, nominava la sottoscritta Ing. Peppinella Elvezia Cinzia Saccuzzo, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al N.A6162 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, quale C.T.U. nell'ambito del procedimento civile indicato in epigrafe, relativo alla vendita dei beni pignorati siti in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9, ed identificati in catasto fabbricati al foglio 3, part.lla 3869, sub.5.

2 – Operazioni peritali

La scrivente, nominata CTU nel procedimento civile indicato in epigrafe, giusta la regolare comunicazione effettuata al creditore procedente tramite PEC ed ai debitori eseguiti a mezzo Raccomandata A/R, fissava l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 02 Ottobre 2023, alle ore 15,30, sui luoghi oggetto di causa e precisamente in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n. 9.

In tale sede, alle ore 15,30, oltre al custode dell'immobile Avv. Diego Triglia, trovava presente sui luoghi i Sigg. [REDACTED], identificato a mezzo [REDACTED], [REDACTED], identificata a mezzo C.I., ed il Sig [REDACTED], figlio degli eseguiti, identificato a mezzo C.I., i quali consentivano l'accesso all'immobile. Venivano esaminati i luoghi ed eseguiti rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

L'Avv. Diego Triglia visionava l'immobile per accertare lo stato di conservazione e dare gli avvertimenti di legge come da verbale di primo accesso. L'Avv. Triglia si allontanava dai luoghi alle ore 16,15.

Il Sig. [REDACTED] forniva alla scrivente copia dell'atto di proprietà (Rep.N.27230 – Racc.N.14320) del 7 gennaio 1992.

Venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di causa. La scrivente chiedeva all'esecutato se l'immobile fosse provvisto di APE e lo stesso riferiva che né privo.

Il Sig. [REDACTED] riferiva di doversi allontanare e la scrivente, vista l'ora e non avendo completato i rilievi metrici riteneva di dover rinviare le operazioni peritali al giorno 6 ottobre alle ore 9,00.

Si chiudeva il verbale che veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Successivamente il giorno 6 ottobre la scrivente CTU nominata, si recava, giusta la regolare comunicazione effettuata al creditore precedente ed al custode dell'immobile tramite PEC ed ai debitori esegutati con preavviso per le vie brevi, sui luoghi oggetto di causa siti in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9.

Alle ore 9,00 trovava presente sui luoghi i Sigg. [REDACTED] che consentono l'accesso all'immobile.

Vengono esaminati i luoghi, con particolare attenzione agli ambienti del piano quarto. Vengono effettuati rilievi metrici ed effettuate diverse fotografie degli ambienti oggetto di causa.

Alle ore 10,10 si chiudevano le operazioni peritali, che la scrivente avrebbe riaperto nel caso ce ne fosse la necessità, e contestualmente si chiudeva il verbale che veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Successivamente la scrivente CTU effettuava accessi telematici all'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Catania. A seguito di tali accertamenti la scrivente verificava i dati catastali ed acquisiva l'estratto di mappa, i certificati catastali e gli elaborati planimetrici ed eseguiva la

verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di stima e contro gli esecutati.

In data 11 Novembre 2023 la scrivente CTU effettuava la richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC (si veda Allegato 07) presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena (CT) per eseguire ricerche in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile e riceveva appuntamento per il giorno 16 Novembre 2023 alle ore 16,00. In tale data la scrivente si recava all'appuntamento per visionare e ritirare la documentazione inerente l'immobile e riusciva a reperire (si veda Allegato 07):

- Concessione Edilizia per il progetto di demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione (Prot. N.12508 – Prat. N.12/90 del 23/05/1990);
- Concessione Edilizia in Variante del 14/08/1991;
- Autorizzazione di Abitabilità del 19/10/1991.

Successivamente a tale data la scrivente si recava nuovamente presso gli uffici del Comune di Aci Catena per avere informazioni da parte del dirigente dell'Ufficio Urbanistica in merito alla sanabilità o meno degli abusi riscontrati dopo aver confrontato la documentazione acquisita presso il Comune ed il sopralluogo effettuato.

3 – Quesiti del mandato

Quesito 3.1.: *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto della presente esecuzione la scrivente ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica durante le operazioni peritali ed ha effettuato accurati rilievi tipologici e dimensionali.

Sono stati altresì acquisiti i dati catastali dell'immobile da stimare nonché accertati i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI - La scrivente CTU ha potuto appurare che l'immobile per cui si procede consiste in un appartamento per civile abitazione posto al terzo ed al quarto piano, di proprietà dei debitori esecutati, sito nel Comune di Acicatena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9.

Tanto nell'atto di pignoramento quanto nel precetto, nella fattispecie, i beni presenti sono così costituiti:

Trattasi di "[...] *appartamento per civile abitazione sito in Acicatena (CT), Via Barbagallo n.9, ubicato al terzo piano, composto da quattro vani ed accessori, con sovrastante sottotetto al quarto piano, censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 3869 sub.5, piano 3-4, catg. A/2, cl 5, vani 9,5*".

Da un'ispezione eseguita dalla scrivente all'Agenzia dell'Entrate Ufficio del Territorio l'immobile risulta censito al foglio 3, particella 3869, sub.5, Via Sotto Tenente Vincenzo Barbagallo n. 9, piani 3-4, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani e rendita catastale € 662,36.

Dal sopralluogo effettuato si evince che il fabbricato in cui si trova l'immobile in esame si presenta in buone condizioni di manutenzione, le superfici esterne dell'edificio sono finite e tinteggiate e ricade in zona periferica dove però sono presenti sia attività commerciali sia di ristorazione (vedi foto allegate).

L'immobile, nella fattispecie, è così costituito:

Trattasi di **APPARTAMENTO** posto al terzo e quarto piano di una palazzina, facente parte di un complesso condominiale, raggiungibile solo tramite scala interna, la quale risulta rifinita, pavimentata con marmo e con ringhiera e corrimano in ferro.

Arrivati al terzo piano la porta di ingresso introduce nell'ingresso/soggiorno dal quale è possibile accedere al balcone 1, prospiciente la Via Sottotenente Barbagallo. A destra della porta di ingresso a tale locale si trova un corridoio dal quale a sinistra si accede, in successione, al vano letto 1 ed al vano letto 2, i quali si affacciano sul balcone 1, prospiciente la Via Sottotenente Barbagallo. A destra, invece, sempre in successione si accede al bagno ed al vano letto 3. Alla fine del corridoio,

frontalmente, si trova un ripostiglio in cui nella parete lato Sud è stata realizzata una apertura. A sinistra della porta di ingresso si trova la cucina la quale si affaccia sul balcone 2/Veranda, prospiciente il cortile interno. Sul balcone 2/Veranda è stata realizzata una veranda di 17,90 mq, che non risulta presente né sull'elaborato grafico depositato al N.C.E.U. della Provincia di Catania né nelle pratiche di Concessione Edilizia di variante. Inoltre, è presente una cucina in muratura ed una lavanderia. Adiacente alla porta di ingresso principale è presente una scala di pertinenza esclusiva che dà accesso al piano quarto. Tale scala, è la continuazione della scala condominiale la quale è stata divisa attraverso la realizzazione di un muro dal vano scala condominiale e resa pertinenza esclusiva. La suddetta scala conduce al sottotetto nel quale è stato realizzato un unico ambiente soggiorno, un angolo cottura, un bagno, un vano letto ed uno studio.

L'altezza dell'immobile al terzo piano è di 2,80 m in tutti i locali. L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento. Tutte le stanze risultano pavimentate, i soffitti e le pareti intonacate al civile. Il bagno presenta rivestimento con piastrelle di ceramica.

L'appartamento, inoltre, risulta confinante:

- a Nord con altra ditta;
- a Sud con altra ditta;
- a Est con Via Barbagallo;
- a Ovest con cortile interno.

DATI CATASTALI – Il pignoramento immobiliare colpisce l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT), foglio 3, particella 3869, sub.5, Via Sottotenente Barbagallo n. 9, piano 3-4, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani e rendita catastale € 662,36.

Riassumendo con la **Tabella 1**, quanto risulta dalle attuali visure fatte dalla scrivente si avrà:

<i>Locale</i>	<i>N.C.E.U.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part. la</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
Appartamento	Aci Catena (CT)	3	3869	5	A/2	4	9,5 vani	€ 662,36
Indirizzo	Via Sottotenente Barbagallo n. 9, scala A, interno 5, piani: 3-4;							
Intestatario	Debitori esecutati							



Figura 1: Individuazione immobile sito in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo 9 su aerofotogrammetria satellitare

CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI – I dati catastali desunti dalle visure effettuate dalla scrivente sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. L'immobile è attualmente, come detto precedentemente, censito in Catasto al Foglio 3 del Comune di Aci Catena (CT), part. 3869, sub. 5, piani 3-4, categoria A/2, classe 5; dalla planimetria catastale, depositata in Catasto ed estratta telematicamente, si evince che i confini sono conformi a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.



DIFFORMITÀ RISCOstrate - Confrontando la planimetria catastale relativa all'immobile, gli elaborati allegati alla "Concessione Edilizia per il progetto di demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione (Prot. N.12508, Pratica N.12/90)", gli elaborati della Concessione Edilizia in variante e lo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità dal momento che sono state realizzate delle opere senza alcuna autorizzazione. Infatti, da tale confronto si è riscontrato che:

- la **parete di ingresso alla cucina**, che nella planimetria catastale risulta avere un disimpegno (si veda Fig.2), nella Concessione Edilizia in variante (si veda Fig.3) risulta essere conforme allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. Come si evince dalla Figura 3 la porzione di scala condominiale resa pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di causa, risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico, ma difforme alla planimetria catastale in atti;

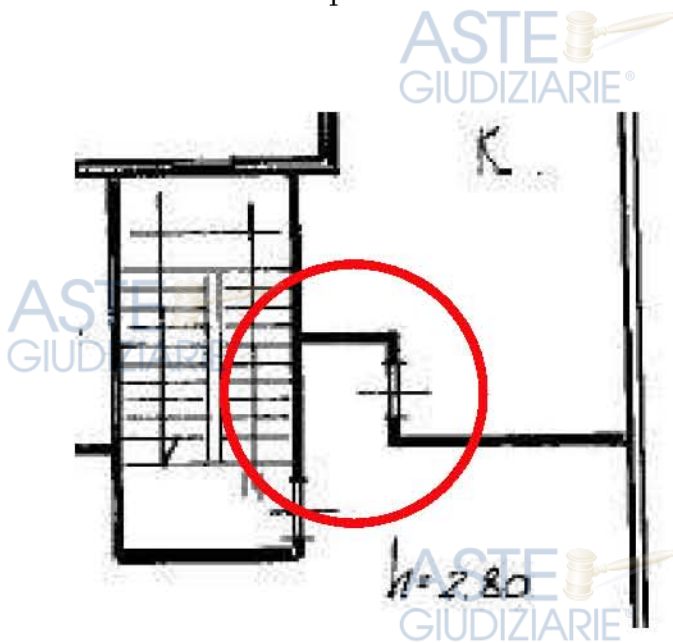


Figura 2: Rappresentazione della parete del vano cucina come da planimetria catastale



Figura 3: Rappresentazione della parete del vano cucina come da Concessione Edilizia

- sulla parete Sud del **ripostiglio**, come si riscontra sia nella planimetria catastale (si veda Fig.4) che nella Concessione Edilizia di variante, **è stata realizzata un'apertura** che consente l'affaccio al terrazzo della palazzina adiacente di proprietà altrui (si veda Foto 1);



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1: Individuazione dell'apertura realizzata nel locale ripostiglio

Figura 4: Rappresentazione del locale ripostiglio come da planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• sul **balcone 2/veranda**, insisteva, come da Concessione Edilizia di variante, un piccolo volume, realizzato in parte in muratura e in parte a vetri, adibito a lavanderia. Al momento del sopralluogo si rileva la presenza di una veranda (si veda Foto 2-3), realizzata con struttura precaria, lungo tutto il balcone che ha modificato ed ampliato l'originaria conformazione. All'interno della veranda è presente una cucina in muratura e la lavanderia. Tale veranda non risulta presente né nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. della provincia di Catania (si veda Fig.5) né nella pratica di "Concessione Edilizia per il progetto di demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione (Prot. N.12508, Pratica N.12/90)";

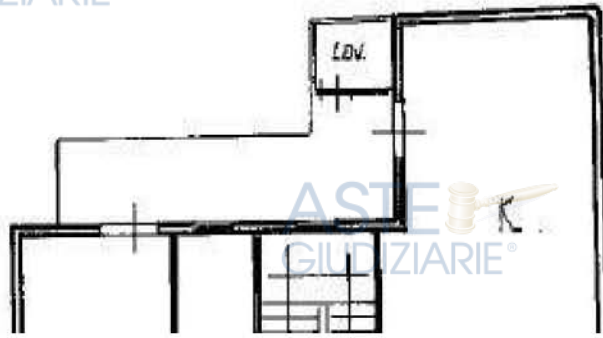
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 5: Rappresentazione del balcone 2 come da planimetria catastale

Foto 2: Individuazione del balcone 2 lato Nord-Ovest come da sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3: Individuazione del balcone 2 lato Sud-Ovest come da sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



• al **quarto piano**, si sono riscontrate diverse anomalie. In particolare:

a) sia il sottotetto che il locale di sgombero presenti nella Concessione Edilizia di variante hanno subito diverse trasformazioni evidenti (si veda Fig.6). Nel **sottotetto** è stato realizzato un locale soggiorno (si veda Foto 4), un bagno (si veda Foto 5) ed un vano studio (si veda Foto 6), che ne ha cambiato la destinazione d'uso da locale non abitabile a locale abitabile. La stessa cosa accade per il **locale sgombero**, oggi destinato a camera da letto (si veda Fig.7, Foto 7), che dà accesso al terrazzino adiacente. Il suddetto terrazzino risulta ampliato sul lato Ovest attraverso la dismissione del tetto che ne ha concesso la realizzazione di un balcone (si veda Fig.8-9, Foto 8);

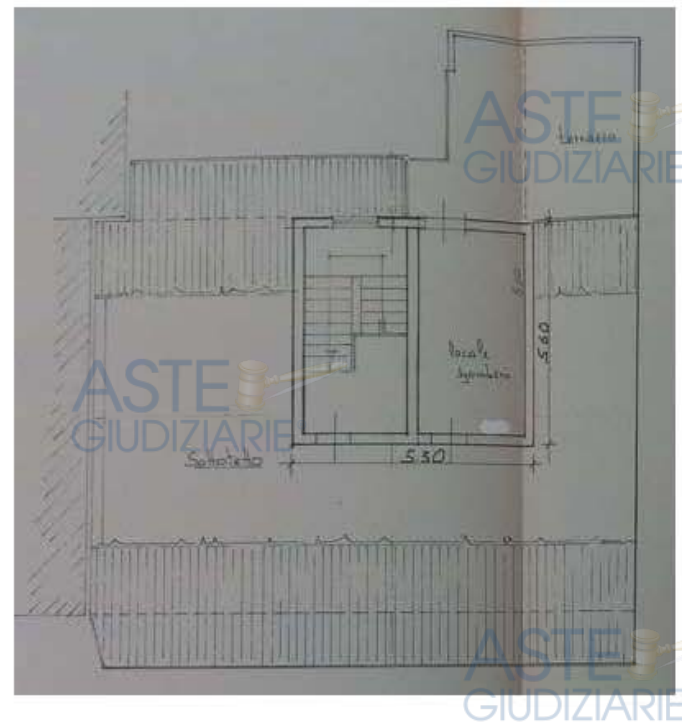


Figura 6: Confronto tra planimetria catastale e Concessione Edilizia di variante del locale sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4: Individuazione del soggiorno presente nel locale sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5: Individuazione del bagno presente nel locale sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6: Individuazione dello studio presente nel locale sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



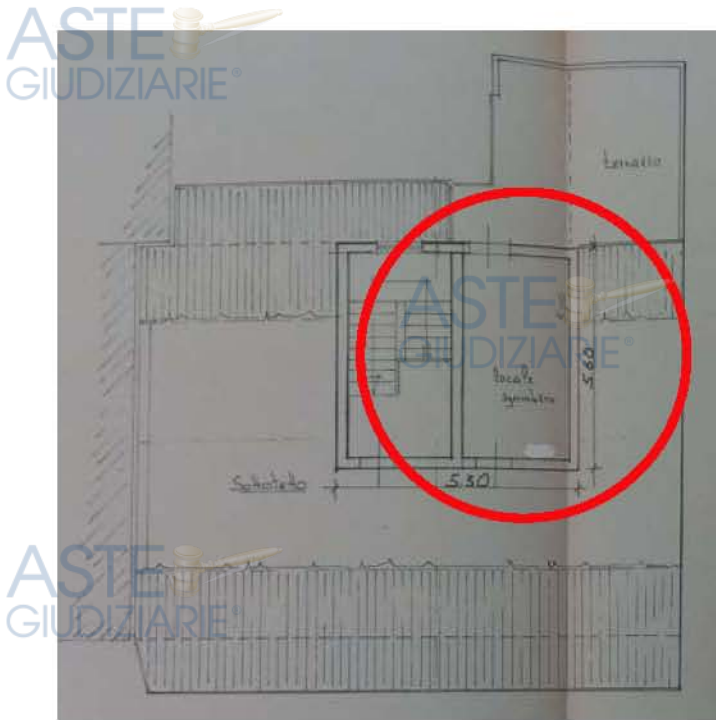


Figura 7: Individuazione del locale di sgombero come da Concessione Edilizia



Foto 7: Trasformazione del locale di sgombero in vano letto

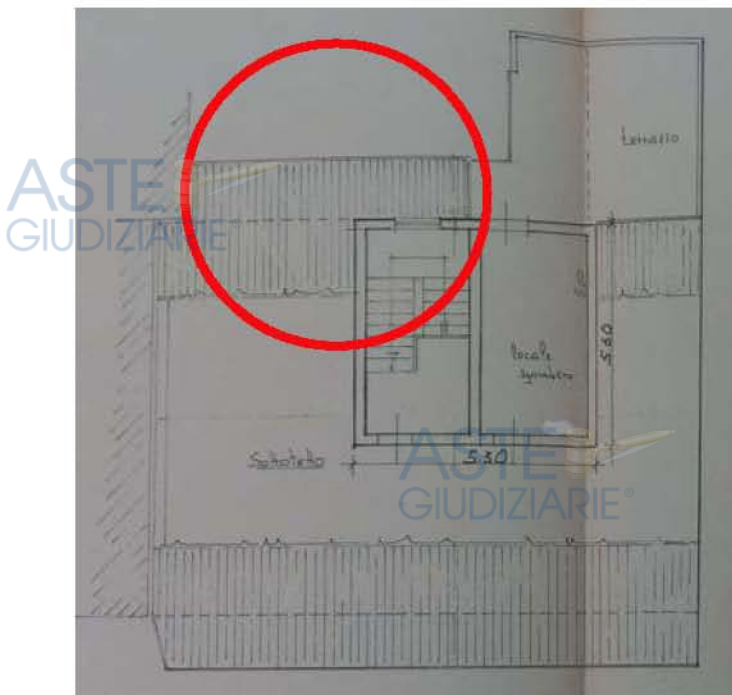


Figura 8: Rappresentazione del prospetto del tetto lato Ovest come da Concessione

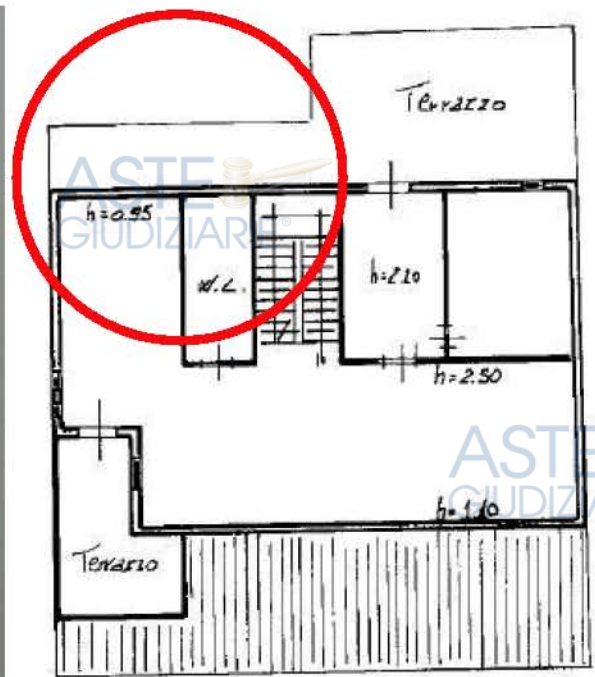


Figura 9: Rappresentazione del prospetto del tetto lato Ovest come da planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Foto 8: Individuazione del balcone 3 come da sopralluogo

b) quanto descritto al punto a) è rappresentato graficamente nella planimetria catastale in atti, dove si evince:

- la variazione degli spazi interni;
- l'errata rappresentazione del prospetto lato Est che raffigura un terrazzino, di fatto mai realizzato (si veda Fig.10, Foto 9). Tale stato risulta conforme alla Concessione Edilizia di variante.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

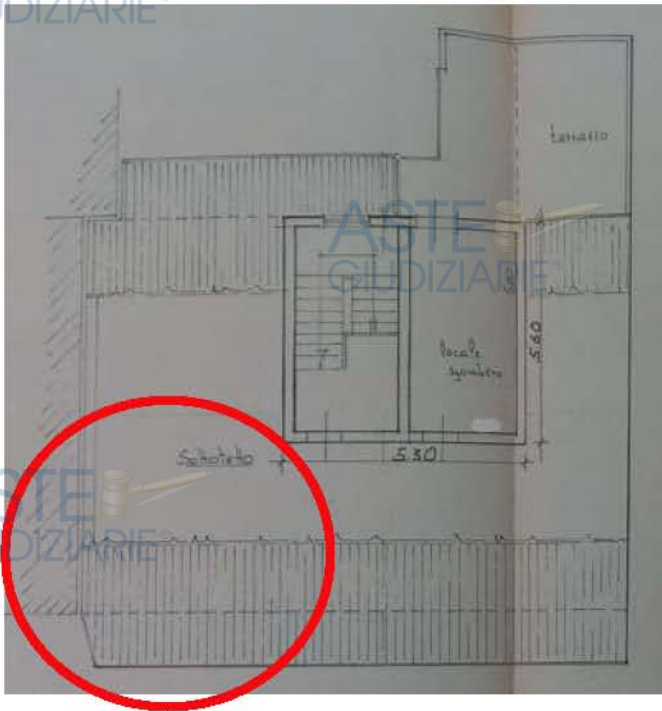
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 10: Confronto tra elaborato della Concessione Edilizia e planimetria catastale per l'errata rappresentazione del tetto del prospetto lato Est

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 9: Rappresentazione prospetto lato Est come da sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

22

Quesito 3.2.: *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta, la scrivente ha proceduto a controllare i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e si è accertata che il pignoramento colpisse le quote spettanti ai debitori e che vi sia corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

In particolare, come sopra evidenziato, il pignoramento immobiliare colpisce l'immobile al foglio 3, particella 3869, sub.5 e su questi dati è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, così come le iscrizioni pregiudizievoli.

Ciò premesso, dagli accertamenti condotti e dall'analisi della documentazione disponibile nel fascicolo, si evince che il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori esecutati.

Infatti gli esecutati risultano in piena proprietà in ragione di 1/2 dell'intera quota del diritto di proprietà ed in particolare:

- in virtù dell'atto di compravendita rogato il 18/12/1991 dal Notaio Ivan Basso (Rep. n. 27230) e trascritto il 15/01/1992 al n. 2520, voltura n.5163.1 del 1992.

Quesito 3.3.: *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.*

La scrivente CTU ha potuto appurare, dalle visure effettuate, che l'immobile pignorato risulta essere intestato ai debitori esegutati nella misura di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni come da atto di compravendita effettuato dal notaio Ivan Basso rogato il 18/12/1991 (Rep. n. 27230) e trascritto il 15/01/1992 al numero 2520 di formalità (si veda Allegato 08), con il quale i debitori esegutati hanno acquistato la piena proprietà del bene pignorato.

Quesito 3.4.: *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

Per quanto concerne la provenienza del bene, come da Certificazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, risulta che:

- l'immobile è pervenuto ai debitori esegutati giusto atto di compravendita con rogito del Notaio Ivan Basso, in data 18/12/1991 Rep. n. 27230, trascritto in data 15/01/1992 al n. 2520 di formalità;
- l'intera proprietà è pervenuta ai debitori esegutati da [REDACTED] di [REDACTED] Snc con sede in [REDACTED].

Quesito 3.5.: *segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.*

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, la scrivente non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente relazione.

Quesito 3.6.: *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità da cancellare con decreto di trasferimento.*

Dall'esame dei competenti Registri Catastali ed Immobiliari si evince che a carico dell'unità immobiliare sopra descritta risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1 **TRASCRIZIONE del 15/01/1992** – Registro Particolare 2520 Registro Generale 3012 Pubblico ufficiale BASSO IVAN Repertorio 27230 del 18/12/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2 **ISCRIZIONE del 03/04/1992** – Registro Particolare 1934 Registro Generale 16120 Pubblico ufficiale BASSO IVAN Repertorio 27501 del 03/04/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3 **ISCRIZIONE del 05/06/2002** – Registro Particolare 2961 Registro Generale 21697 Pubblico ufficiale LO GIUDICE CARMELA Repertorio 17971 del 04/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n.520 del 30/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2007
Cancellazione totale eseguita in data 11/09/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs. 385/1993)
- 4 **ISCRIZIONE del 28/06/2007** – Registro Particolare 13250 Registro Generale 47277 Pubblico ufficiale LO GIUDICE CARMELA Repertorio 22884/11668 del 27/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 5 **ISCRIZIONE del 03/11/2017** – Registro Particolare 5467 Registro Generale 40941 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 858/2017 del 31/10/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6 ISCRIZIONE del 26/07/2023 – Registro Particolare 3658 Registro Generale 37111
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2637 del 15/06/2022
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7 TRASCRIZIONE del 03/08/2023 – Registro Particolare 29567 Registro Generale
 39159 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio
 6469 del 12/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI

La formalità di cui al punto 6 sarà oggetto di cancellazione totale in quanto
 grava solo sul cespite oggi pignorato.

Quesito 3.7.: *provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.*

L'immobile oggetto di pignoramento, come già precedentemente evidenziato, dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) con i seguenti dati:

Tabella 1

<i>Locale</i>	<i>N.C.E.U.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>Appartamento</i>	Aci Catena (CT)	3	3869	5	A/2	4	9,5 vani	€ 662,36
<i>Indirizzo</i>	Via Sotto Tenente Vincenzo Barbagallo n. 9, scala A, interno 5, piani: 3-4;							
<i>Imestaurio</i>	Debitori esecutati							

Si precisa che dall'acquisizione della planimetria catastale dell'immobile è emersa, tanto dal punto di vista strutturale che dimensionale, la non corrispondenza tra questa e quella riscontrata dalla scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.

In particolare, si fa notare:

- 1) la **diversa distribuzione di spazi interni al piano terzo**, in quanto invece di avere un disimpegno per accedere alla cucina, come da planimetria catastale, si ha una parete leggermente curva, come riscontrato in sede di sopralluogo e come si evince dall'elaborato grafico della Concessione Edilizia di variante;
- 2) la **presenza del frazionamento di una porzione della scala condominiale** inglobata all'interno dell'unità immobiliare attraverso la realizzazione di un muro. Ciò ha permesso di rendere la rimanente porzione di scala ad uso esclusivo e di collegamento al piano quarto. Il suddetto frazionamento e successiva fusione risulta essere conforme agli elaborati grafici della Concessione Edilizia di variante, ma difforme alla planimetria catastale in atti;
- 3) la **realizzazione sulla parete Sud del ripostiglio, al piano terzo, di un'apertura** non riscontrata né nella planimetria catastale né negli elaborati della Concessione Edilizia di variante. Tale apertura consente l'affaccio al terrazzo della palazzina adiacente di proprietà altrui;
- 4) la **realizzazione sul balcone 2, del piano terzo, di una veranda realizzata con struttura precaria**, che ha modificato ed ampliato l'originaria conformazione attraverso la totale chiusura del balcone. Tale veranda non risulta presente né nella planimetria catastale né nella pratica di Concessione Edilizia di variante;
- 5) al **quarto piano**, si sono riscontrate diverse anomalie. In particolare:
 - a) il **sottotetto** è stato trasformato in locale abitabile con la realizzazione di un unico locale soggiorno, di un bagno e di uno studio. Mentre il **locale sgombero** è stato trasformato in un vano letto;

b) l'eliminazione di una porzione di tetto prospiciente il terrazzo lato Ovest realizzando un ballatoio prolungamento del terrazzo di progetto;

c) l'errata rappresentazione del tetto del prospetto lato Est tra l'elaborato grafico presente nella Concessione Edilizia in variante e la planimetria catastale. In particolare, risulta corretto quello presente nella Concessione Edilizia in variante non esistendo materialmente il terrazzo che risulta rappresentato nella planimetria catastale.

La sottoscritta ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria al catasto, ma solo dopo la regolarizzazione delle difformità riscontrate, come verrà meglio dettagliato al Quesito 3.10.

Quesito 3.8: *indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento sulla scorta della documentazione acquisita presso il Comune di Aci Catena (CT), si è verificato che detto immobile ha destinazione di civile abitazione (non di lusso) ed è stato costruito conformemente allo strumento urbanistico comunale vigente dell'epoca.

In particolare, risulta che l'immobile pignorato ricade, come da P.R.G., in "Zona B1 – Zone territoriali omogenee B" regolata dall'art.26.



Figura 11: Stralci PRG con individuazione immobile sito in Aci Catena (CT), Via Barbagallo n.9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®























ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONIZZAZIONE 1:2000

	ZONA A	CENTRO STORICO
	ZONA B1	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO
	ZONA B2	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO
	ZONA B3	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO
	ZONA C1	EDILIZIA ESPANSIONE RESIDENZIALE
	ZONA C2	EDILIZIA ESPANSIONE RESIDENZIALE
	ZONA C3	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA(conv.sovv.)
	ZONA C4	EDILIZIA RESIDENZIALE STAGIONALE
	* ZONA C4/1	EDILIZIA RESIDENZIALE STAGIONALE
	ZONA C5	EDIL. RES. STAG. E ALBERGHIERA
	* ZONA C5/1	EDIL. RES. STAG. E ALBERGHIERA
	ZONA C6	EDIL. RES. STAG. E ALBERGHIERA
	ZONA D1	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE
	ZONA D2	COMMERCIALE-INDUSTRIALE
	ZONA E	AGRICOLA
	ZONA F1	VERDE PUBBLICO
	ZONA F2	VINCOLO ARCHEOLOGICO
	ZONA F3	ATTREZZATURA E IMPIANTI DI INT. GENERALE
		S=AREE PER ISTRUZIONE (ASILI-SCUOLE MATERNE E DELL'OBBLIGO)
		I = ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (RELIG.-CULT.-SOC.-ASSIST.-SANIT. AMMIN.-PUBBL.-SERV.-ECC.)
	* ZONA DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA'	
	ZONA DI VINCOLO ASSOLUTO	
	* ZONA DI VINCOLO GEOLOGICO	
	AREE A PARCHEGGIO	

* D.A. N° 305 DEL 3.5.1993

Figura 12: Legenda PRG

Quesito 3.9.: *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive,*

l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

In merito alla conformità dell'immobile alle vigenti norme urbanistico - edilizie la scrivente, in data 11 Novembre 2023, ha inoltrato via PEC la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena (CT) e riceveva appuntamento per il giorno 16 Novembre 2023 alle ore 16,00. Durante tale appuntamento la scrivente poté accedere all'intero fascicolo di cui alla pratica edilizia dell'immobile pignorato, potendone estrarre copia dei documenti ritenuti rilevanti e che si riportano in copia in Allegato 7.

In tale occasione, la scrivente riusciva a reperire:

- *Concessione Edilizia per il progetto di demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione (Prot. N.12508 – Prat. N.12/90 del 23/05/1990);*
- *Concessione Edilizia in variante del 14/08/1991;*
- *Autorizzazione di Abitabilità.*

In sede di sopralluogo è stato appurato che l'attuale stato dei luoghi non è conforme alle vigenti norme dell'edilizia in quanto si riscontrano difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla “*Concessione Edilizia per il progetto di demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione (Prot. N.12508, Pratica N.12/90)*” e successiva variante anzidetta. Il confronto ha evidenziato delle difformità dal momento che sono state realizzate delle opere senza alcuna autorizzazione. Infatti, si sono riscontrate le seguenti difformità INDICATE DI SEGUITO IN BASE ALLA MAGGIORE GRAVITA’:

- 1) il **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** del locale sottotetto del quarto piano;
- 2) l'**ELIMINAZIONE DI PORZIONE DI TETTO** prospiciente il lato Ovest con realizzazione di un ballatoio come prolungamento del terrazzo esistente;
- 3) la **DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI** per la parete di divisione tra cucina e soggiorno al terzo piano;

- 4) la **REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA**, costruita in struttura precaria, sul balcone 2 del terzo piano;
- 5) la **REALIZZAZIONE DI UNA APERTURA** sulla parete Sud del ripostiglio al terzo piano;
- 6) l' **ERRATA RAPPRESENTAZIONE DEL TETTO DEL PROSPETTO LATO EST** nella planimetria catastale.

La **difformità riscontrata al punto 1)**, cioè il **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** del locale sottotetto, risulta sanabile, ove possibile applicare la normativa vigente ed ipotizzando che vi siano le condizioni necessarie e sufficienti a soddisfare l'abuso, utilizzando il titolo edilizio del **PERMESSO DI COSTRUIRE** in **SANATORIA**.

Con il suddetto titolo si può richiedere al Comune il rilascio del permesso di costruire per il recupero abitativo dei locali sottotetto ai sensi dell'art.5 comma 1 lettera d) della L.R. 16/2016, secondo cui *"...il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa"*, e tenendo conto dei rapporti aeroilluminanti che soddisfino 1/8 della superficie pavimentata per ogni singolo vano, delle dimensioni minime delle camere stabilite dalla normativa vigente e dall'eventuale conformità di tutti gli impianti esistenti soprattutto in riferimento alla possibilità di adeguare gli scarichi fognari esistenti, che allo stato attuale risultano essere realizzati con vasche di tipo Imhoff e successivo pozzo assorbente ai sensi dell'art.39 della L.R. 27/86. Nelle more di un aumento volumetrico per ottenere la **SCA, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'**, gli scarichi esistenti dovranno essere opportunamente dimensionati e funzionanti come prescritto dalla normativa stessa, nelle more di un futuro allaccio alla pubblica fognatura.

Nello stesso titolo urbanistico (**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**) è possibile sanare, mediante pagamento di sanzione amministrativa,

l'abuso di cui al punto 2), l'ELIMINAZIONE DI PORZIONE DI TETTO prospiciente il lato Ovest. Lo svellimento del tetto di copertura del fabbricato ha permesso la formazione di una porzione di SNR aggiuntiva (balcone 3) al terrazzino previsto da Concessione Edilizia. Tale situazione deve essere approvata con verbale dell'assemblea condominiale in quanto la modifica della sagome del fabbricato e la copertura del tetto fanno parte dei beni comuni del condominio.

Per quanto concerne gli abusi di cui ai punti 3) e 4), cioè la DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI per la parete di divisione tra cucina e soggiorno al terzo piano e la REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA, costruita in struttura precaria, sul balcone 2 del terzo piano, anch'esse possono essere inserite e sanate sempre con lo stesso titolo edilizio.

Per quanto concerne la REALIZZAZIONE DI UNA APERTURA sulla parete Sud del ripostiglio al terzo piano, che si affaccia su altra proprietà, la scrivente ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da elaborati presenti nella Concessione Edilizia.

Per i dettagli ed i costi relativi alle spese si rinvia al punto successivo.

Quesito 3.10.: *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^comm. della legge n.47/1985 o dell'art.46 c5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o di*



acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Gli abusi descritti ai punti precedenti risultano sanabili tramite **PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA**, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001. Il presupposto assolutamente necessario per l'ottenimento del **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** per tutte quelle opere fatte senza il preventivo rilascio del titolo edilizio è che l'intervento sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia in vigore sia all'atto della sua realizzazione che al momento della presentazione della richiesta. In poche parole si deve avere la doppia conformità, requisito indispensabile per il permesso di costruire in sanatoria. La sanatoria edilizia si rende necessaria quando viene effettuato un intervento differente da quello indicato nel permesso di costruire ottenuto.

Per ottenere il permesso è necessario seguire un iter burocratico ben definito e soddisfare precisi requisiti. Per la delicatezza della pratica è opportuno affidarsi ad un tecnico competente capace di seguire passo passo la procedura burocratica prevista dalla legge.

La sanatoria edilizia è un permesso vincolato alla corresponsione del contributo di costruzione con un importo maggiorato a causa della sanzione (art. 36 D.P.R. 380/2001) e si fa riferimento all'art.16 del T.U. dell'edilizia e può essere pari al doppio della prevista sanzione.

I costi da sostenere sono differenziati per tipologia:

- a) **COSTI DI SPESE AMMINISTRATIVE;**
- b) **COSTI RELATIVI ALLE OPERE EDILIZIE;**
- c) **COSTI PER IL PROFESSIONISTA,**

come di seguito rappresentati:

- a) **I COSTI DI SPESE AMMINISTRATIVE** da considerare non sono pochi. Infatti oltre, ovviamente, alla **parcella del professionista** o dei vari professionisti che si occuperanno di redigere e presentare la pratica di

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA allo sportello comunale, è indispensabile prevedere il pagamento:

- dei **diritti di segreteria ed istruttoria per circa € 200,00;**
- dei **costi per le marche da bollo per circa € 100,00;**
- di una **sanzione amministrativa**, di importo variabile da un minimo di € 516,00 fino ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abusi commessi e quantizzati dal comune di competenza;

• dei **contributi concessori ed oneri di urbanizzazione raddoppiati** (in quanto in sanatoria) per il recupero abitativo, calcolati sulla base dei costi aggiornati al momento della presentazione della pratica all'ente di competenza. Ad oggi si possono quantificare in via approssimativa i seguenti costi:

1. i costi di costruzione stabiliti in € 214,14 al mq da moltiplicare per i metri quadri da recuperare per un importo di € 2.400,00 da raddoppiare;
2. gli oneri di urbanizzazione stabiliti in € 23,91 al mc da moltiplicare per i metri cubi lordi da recuperare per un importo di € 3.300,00 da raddoppiare.

L'importo totale è di circa € 11.400,00.

- dell'**incremento della rendita catastale pari al 10%** dovuto per il recupero abitativo, con simulazione della DOCFA;
- delle **sanzioni relative alla presentazione dell'art.110 presso il genio civile** per la modifica della copertura calcolate da parte dell'ufficio di competenza;
- del **pagamento dei diritti DOCFA** per un importo pari a € 50,00;
- dei **diritti di segreteria ed istruttoria per PRATICA SCA** per circa € 100,00.

b) I COSTI RELATIVI ALLE OPERE EDILIZIE da considerare sono:

- **costi relativi al ripristino della facciata con la chiusura della porta-finestra** sul lato Sud per un importo di circa € 5.000,00;
- **costi relativi all'adeguamento alla vigente normativa 37/08** di tutti gli impianti esistenti (come meglio dettagliato al punto 3.12);

• **costi per PRATICA DI SCA.** Inoltre, in considerazione che il recupero abitativo prevede l'aumento in termini volumetrici dell'immobile ne consegue che anche gli scarichi esistenti siano opportunamente dimensionati al fine di poter presentare la SCA (segnalazione certificata di agibilità). La previsione della spesa per l'eventuale adeguamento e autorizzazione degli scarichi esistenti dipende fortemente dalla possibilità di avere gli scarichi in essere sufficientemente dimensionati per un aumento volumetrico. Diversamente il condominio dovrebbe rifare l'impianto fognario. Tutto ciò nelle more di un futuro allaccio alle pubbliche fognature realizzate dal comune di Acicatena. I costi per eventuali adeguamenti e per il rilascio della SCA sono suscettibili di variabili non quantizzabili senza un'opportuna progettazione e verifica degli stessi scarichi;

• **costi per risanamento dello stesso immobile** i quali devono essere rivolti a tutte le sue parti. Si è riscontrata, infatti, la presenza di zone di umidità (vedasi allegato fotografico) all'esterno dell'immobile con evidenti segni di degrado. Questi prevedono;

- ✓ i lavori di ripristino dei ballatoi ammalorati per un importo di circa € 10.000,00;
- ✓ le spese di adeguamento degli impianti elettrico ed idrico per un importo di circa € 5.000,00.

c) I COSTI DA SOSTENERE PER LA PARCELLA DEL PROFESSIONISTA O DEI VARI PROFESSIONISTI che si occuperanno di redigere e presentare la pratica allo sportello comunale, sono:

- per le competenze del tecnico per la presentazione della pratica di **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena (CT)

€ 5.000,00

- per la presentazione dei calcoli presso il Genio Civile

€ 2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per la direzione lavori di messa in pristino

€ 2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per la presentazione della DOCFA con la casuale di diversa distribuzione di spazi interni

€ 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

€ 250,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per la presentazione della PRATICA DI SCA

€ 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

per un importo pari a € 12.250,00.

Quesito 3.11.: *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

Durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente in sede di operazioni peritali, si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.

Quesito 3.12.: *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

L'immobile pignorato è costituito da un **APPARTAMENTO** per civile abitazione posto al terzo ed al quarto piano, sito nel Comune di Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9.

Nello specifico l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT), foglio 3, particella 3869, sub.5, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie totale 250 m², escluse le aree scoperte 238 m², rendita catastale € 662,36, Via Sottotenente Barbagallo n. 9, piani 3-4.

La vendita verrà effettuata in un **UNICO LOTTO**, costituito da:

Appartamento posto al terzo e quanto piano di una palazzina con quattro elevazioni fuori terra, facente parte di un complesso condominiale, raggiungibile solo tramite scala interna. Detto fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, le superfici esterne dell'edificio sono finite e tinteggiate. Esso è stato realizzato con Concessione Edilizia n.12/90 del 23/05/1990 per demolizione e ricostruzione di edificio per civile abitazione e successiva variante del 14/08/1991. E' stata rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità in data 19/10/1991.**

L'accesso è consentito da un portoncino in ferro che immette nel vano scala il quale risulta rifinito, pavimentato con marmo e con ringhiera e corrimano in ferro. Arrivati al terzo piano la porta di ingresso introduce nell'ingresso/soggiorno dal quale è possibile accedere al balcone 1, prospiciente la Via Sottotenente Barbagallo. A destra della porta di ingresso a tale locale si trova un corridoio dal quale a sinistra si accede, in successione, al vano letto 1 ed al vano letto 2, i quali si affacciano sul balcone 1. A destra, invece, sempre in successione si accede al bagno ed al vano letto

3. Alla fine del corridoio, frontalmente, si trova un ripostiglio in cui nella parete lato Sud è stata realizzata una apertura. A sinistra della porta di ingresso si trova la cucina la quale si affaccia sul balcone 2/Veranda, prospiciente il cortile interno. Sul balcone 2 è stata realizzata una veranda di 17,90 mq. Adiacente alla porta di ingresso principale è presente una scala di pertinenza esclusiva che dà accesso al piano quarto. La suddetta scala conduce al sottotetto nel quale è stato realizzato un unico ambiente soggiorno, un angolo cottura, un bagno, un vano letto ed uno studio.

L'altezza dell'immobile al terzo piano è di 2,80 m in tutti i locali. L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento. Tutte le stanze risultano pavimentate, i soffitti e le pareti intonacate al civile. Il bagno presenta rivestimento con piastrelle di ceramica.

L'appartamento, inoltre, risulta confinante:

- a Nord con altra ditta;
- a Sud con altra ditta;
- a Est con Via Barbagallo;
- a Ovest con cortile interno.

Di seguito viene riportata la **TABELLA 2** contenente le superfici nette residenziali e non, calcolate come riportate nella tabella e individuate nella pianta di riferimento:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Note	Locale	Superfici (mq)
3	3869	5	A/2	PIANO 3°-4°		SUPERFICI UTILI (SU)	
						PIANO TERZO	
						Bagno	6,60
						Corridoio	6,53
						Cucina	35,32
						Letto 1	10,50
						Letto 2	16,40
						Letto 3	10,92
						Ripostiglio 1	1,87
						Soggiorno	34,35
						Scala interna	9,85
						TOTALE SU P.3	132,34
						PIANO QUARTO	
						Angolo cottura	11,20
						Bagno	5,85
						Letto	10,25
						Soggiorno	67,70
						Studio	12,70
						TOTALE SU P.4	107,70
						SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)	
						PIANO TERZO	
						Balconi e terrazza	
						Balcone 1	18,25
						Balcone 2/Veranda	17,90
						TOT. SNR P.3	36,15
						PIANO QUARTO	
Balcone 3	11,35						
Terrazza	28,35						
TOT. SNR P.4	39,70						

S.U.	240,04
S.LORDA	291,96
S.N.R.	75,85

Tabella 2 - Tabella superfici immobile oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE INTERNE, STATO DI MANUTENZIONE ED IMPIANTI

Si redige la seguente scheda tecnica:

IMMOBILE PIGNORATO

- Pavimentazione interna: tutti i vani dell'appartamento costituente nel complesso un UNICO LOTTO, presenta una pavimentazione con pavimenti in gres porcellanato; inoltre presentano le seguenti finiture:

1. Pareti interne e soffitti: le pareti tutte intonacate, sono tinteggiate con idropittura ("ducotone") di diverso colore per ciascun vano. I soffitti del terzo piano, come le pareti, tutti intonacati, sono tinteggiati con idropittura ("ducotone") bianca. Il soffitto del quarto piano, invece, è realizzato in legno essendo la copertura della palazzina.

2. Nei bagni, nella cucina e nell'angolo cottura le pareti sono rivestite con maiolica;

3. Pareti esterne: le pareti intonacate, sono state completate con una finitura per esterni ai silicati di potassio o similare. Dall'esame dello stato dei luoghi sono emerse (come peraltro si evince dalla documentazione fotografica) tracce di infiltrazioni di acqua sui sottoballatoi e sulla mantovana di coronamento dell'edificio causando il degrado del prospetto principale che dunque necessita di un intervento di manutenzione straordinaria delle parti degradate, con macchie ed aloni di umidità, distacco di pitture ed intonaci, con la presenza di muffe ed efflorescenze saline. Per tale lavoro la scrivente stima un importo a corpo pari a euro 10.000,00;

4. Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, che necessita di un intervento di verifica da parte di un'impresa specializzata in lavori elettrici che possa rilasciare al termine dei lavori il certificato di conformità e rispondenza alla normativa vigente, predisponendo e certificando il funzionamento, in particolare, dell'interruttore differenziale (salvavita) e dell'impianto di messa a terra. Per tale lavoro la scrivente stima un importo pari a euro 5.000,00 per l'intero immobile;

5. Impianto idraulico: del tipo incassato, nel bagno è presente, come visibile nella documentazione fotografica allegata, tutti i pezzi sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia nel bagno) completi dei rubinetti di erogazione. Si stima una somma a corpo pari a euro 5.000,00 per la verifica dell'impianto.

Quesito 3.13.: *Determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.*

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, si è assunta **quale superficie commerciale dell'immobile quella relativa alla somma delle superfici residenziali e non residenziali** (queste ultime ragguagliate attraverso opportuno coefficiente) riportate nella Tabella delle Superfici, allegata alla presente perizia, e moltiplicando la suddetta superficie commerciale per il valore di mercato unitario determinato mediante stima sintetico-comparativa, detraendo in ultimo dal valore ottenuto per le spese necessarie fin qui stimate.

Premesso tutto quanto sopra riportato, la scrivente ha proceduto con la determinazione del valore venale attuale del bene immobile pignorato e che dovrà essere utilizzato come prezzo a base d'asta del compendio pignorato

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto del fabbricato da stimare con altre unità immobiliari similari ubicate nella stessa zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

L'immobile oggetto di stima è stato comparato ad altri beni immobili simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, per i quali mediante indagini di mercato condotte presso gli operatori economici del settore edilizio (notai, agenzie

immobiliari) si è venuti a conoscere il prezzo di mercato più recente e che può con buona approssimazione può considerarsi attuale.

Quale parametro tecnico, assunto per la comparazione, si è scelta la superficie coperta lorda degli immobili determinata includendo i muri perimetrali, computati al 50% qualora in comunione con immobili confinanti e i tramezzi interni per l'intero.

Alla luce delle condizioni generali, caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile, avendo assunto la superficie lorda commerciale quale parametro tecnico, relativo al fabbricato oggetto di valutazione, da rapportare alla somma dei parametri tecnici dei beni analoghi a quello oggetto di stima, è scaturito per il bene in esame il seguente valore di mercato per metro quadro di superficie lorda commerciale:

• € 800,00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale, computando a tal fine:

- o Il 100% della superficie lorda dell'appartamento;
- o Il 25% della superficie delle terrazze e dei balconi;
- o Il 15% della scala interna.

Dai rilievi effettuati, si è ottenuto:

EDIFICIO PRINCIPALE

- FABBRICATO RESIDENZIALE AL PIANO TERZO E QUARTO:

1	Superficie lorda APPARTAMENTO:	mq 291,96;
1	Superficie lorda aree accessorie (Terrazza e Balconi)	mq 75,85;
1	Superficie lorda aree accessorie (Scala interna)	mq 9,85;

I VALORI IN FUNZIONE DEL METODO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RISULTANO:

■	Superficie lorda commerciale appartamento	(291,96 mq) al 100%	mq 291,96;
■	Superficie lorda commerciale (Terrazza + ballatoi)	(75,85 mq) al 25%	mq 18,96;
■	Superficie lorda commerciale (Scala interna)	(9,85 mq) al 15%	mq 1,47;
■	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 312,39

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_{Imm.} = mq (291,96 + 18,96 + 1,47) \times 800,00 =$$

$$= mq 312,39 \times €/mq 800,00 = 249.912,00 € = \text{Valore immobile (piano terzo e quarto)}$$

Pertanto il valore complessivo dell'immobile risulta pari a

$$V_{Imm.} = 249.912,00 €$$

Al valore così determinato, occorre sottrarre le seguenti voci di spesa:

1. € 200,00 per diritti di segreteria ed istruttoria;
2. € 100,00 per le marche da bollo;
3. € 2.840,00 per sanzione amministrativa;
4. € 11.400,00 per contributi concessori ed oneri di urbanizzazione raddoppiati (in quanto in sanatoria) per il recupero abitativo;
5. € 50,00 per diritti DOCEFA;
6. € 100,00 per diritti di segreteria ed istruttoria per PRATICA SCA;
7. € 5.000,00 per costi relativi al ripristino della facciata con la chiusura della porta-finestra nel ripostiglio;
8. € 10.000,00 per i lavori di ripristino dei ballatoi ammalorati;
9. € 10.000,00 per le spese di adeguamento degli impianti elettrico ed idrico;
10. € 12.250,00 per i costi da sostenere per la parcella del professionista o dei vari professionisti che si occuperanno di redigere e presentare la pratica allo sportello comunale.

Per un totale di spese a carico dell'aggiudicatario pari ad euro:

$$\text{Euro } (200,00 + 100,00 + 2.840,00 + 11.400,00 + 50,00 + 100,00 + 5.000,00 + 10.000,00 + 10.000,00 + 12.250,00) = 51.940,00 €$$

Detraendo le spese così computate, dal valore di mercato $V_{Imm.}$, testè determinato, si ottiene:

$$V'_{Imm.} = V_{Imm.} - € 51.940,00 = € 249.912,00 - € 51.940,00 = € 197.972,00$$

Al valore così determinato, in accordo al mandato ricevuto, si applica una riduzione del 15% ciò al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia, nel caso di vendita dell'asta, per eventuali vizi del bene venduto.

Si ottiene pertanto che il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$V_{\text{IMMOBILE}} = € 197.972,00 * 0,85 = € 168.276,20$$

che la scrivente ritiene opportuno arrotondare ad euro 168.300,00, per cui si ha:

$$V_{\text{IMMOBILE}} = € 168.300,00$$

Quesito 3.14.: *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.*

Viste la conformazione del fabbricato e la distribuzione dei locali al suo interno, la scrivente ritiene di dover procedere alla vendita in **lotto unico**. I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.c. né sotto l'aspetto strutturale né sotto quello funzionale.

Infatti l'immobile sito in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9, è costituito da un unico ingresso al terzo piano e con scala interna di proprietà esclusiva per accedere al locale sottotetto posto al quarto piano. Le dimensioni dell'immobile sono tali da non consentire di dividerlo in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

LOTTO UNICO : Appartamento adibito a civile abitazione posto al terzo e quarto piano di una palazzina composta da quattro elevazioni fuori terra, il tutto sito in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9.

L'immobile, è costituito, al **piano terzo**, da ingresso/soggiorno, da cui è possibile accedere al balcone 1, un corridoio dal quale si accede, in successione, al vano letto 1, al vano letto 2, al ripostiglio, al vano letto 3 ed al bagno. A sinistra della porta di ingresso si trova la cucina la quale si affaccia sul balcone 2/Veranda, prospiciente il cortile interno sul quale è stata realizzata una veranda di 17,90 mq. Adiacente alla porta di ingresso principale è presente una scala di pertinenza esclusiva che dà accesso al piano quarto. La suddetta scala conduce al sottotetto nel quale è stato realizzato un unico ambiente soggiorno, un angolo cottura, un bagno, un vano letto ed uno studio. L'altezza dell'immobile al terzo piano è di 2,80 m in tutti i locali. L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento. Tutte le stanze risultano pavimentate, i soffitti e le pareti intonacate al civile. Il bagno presenta rivestimento con piastrelle di ceramica.

La superficie netta interna calpestabile è pari a **240,04 m²** mentre la superficie lorda è pari a **291,96 m²**.

Esistono:

- **gravi difformità urbanistiche sanabili con PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** quali:

✓ il **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** del locale sottotetto al quarto piano;

✓ l' **ELIMINAZIONE DI PORZIONE DI TETTO** prospiciente il lato Ovest con realizzazione di un ballatoio come prolungamento del terrazzo esistente al quanto piano;

- **abuso non sanabile (realizzazione di una apertura sulla parete Sud del ripostiglio al terzo piano)** per il quale si ritiene necessario dover far ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria di progetto originario e rimesso tutto in pristino.

Esiste, inoltre:

- ✓ una **DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI** per la parete di divisione tra cucina e soggiorno al terzo piano;
- ✓ la **REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA**, costruita in struttura precaria, sul balcone 2 del terzo piano;
- ✓ una **ERRATA RAPPRESENTAZIONE DEL TETTO DEL PROSPETTO LATO EST** nella planimetria catastale.

il tutto secondo quanto indicato nel corpo della relazione.

Nel complesso il compendio immobiliare è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al foglio n. 3, particella 3869, sub.5.

Base d'asta: € 168.300,00 (centosessantottomilatrecentoeuro/00).

Quesito 3.15.: *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, la scrivente ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica, allegata alla presente relazione, degli ambienti interni e delle porzioni esterne dell'immobile in questione. Tale documentazione è allegata alla presente relazione.

Quesito 3.16.: *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Sul punto si precisa che il pignoramento colpisce l'intero immobile e che lo stesso non risulta comodamente divisibile.

Quesito 3.17.: *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le quote il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Sul punto si precisa che non sono presenti più beni pignorati in quota.

4 – Conclusioni.

La sottoscritta, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue: La procedura esecutiva in oggetto riguarda il seguente immobile costituente un **Lotto Unico di Vendita**:

LOTTO UNICO : Appartamento adibito a civile abitazione posto al terzo e quarto piano di una palazzina composta da quattro elevazioni fuori terra, il tutto sito in Aci Catena (CT), Via Sottotenente Barbagallo n.9.

L'immobile, è costituito, al **piano terzo**, da ingresso/soggiorno, da cui è possibile accedere al balcone 1, un corridoio dal quale si accede, in successione, al vano letto 1, al vano letto 2, al ripostiglio, al vano letto 3 ed al bagno. A sinistra della porta di ingresso si trova la cucina la quale si affaccia sul balcone 2/Veranda, prospiciente il cortile interno sul quale è stata realizzata una veranda di 17,90 mq. L'altezza dell'immobile al terzo piano è di 2,80 m in tutti i locali. Adiacente alla porta di ingresso principale è presente una scala di pertinenza esclusiva che dà accesso al **piano quarto**. La suddetta scala conduce al sottotetto nel quale è stato realizzato un unico ambiente soggiorno, un angolo cottura, un bagno, un vano letto ed uno studio. L'altezza è variabile e al colmo è pari a 2,50 m. L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento. Tutte le stanze risultano pavimentate, i soffitti e le pareti intonacate al civile. I bagni presentano rivestimento con piastrelle di ceramica.

La superficie netta interna calpestabile è pari a 240,04 m² mentre la superficie lorda è pari a 291,96 m².

Esistono:

- **gravi difformità urbanistiche sanabili con PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** quali:

✓ il **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** del locale sottotetto al quarto piano;

✓ l' **ELIMINAZIONE DI PORZIONE DI TETTO** prospiciente il lato Ovest con realizzazione di un ballatoio come prolungamento del terrazzo esistente al quanto piano;

- **abuso non sanabile (realizzazione di una apertura sulla parete Sud del ripostiglio al terzo piano)** per il quale si ritiene necessario dover far ripristinare

lo stato dei luoghi come da planimetria di progetto originario e rimesso tutto in pristino.

Esiste, inoltre:

- ✓ una **DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI** per la parete di divisione tra cucina e soggiorno al terzo piano;
- ✓ la **REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA**, costruita in struttura precaria, sul balcone 2 del terzo piano;
- ✓ una **ERRATA RAPPRESENTAZIONE DEL TETTO DEL PROSPETTO LATO EST** nella planimetria catastale.

il tutto secondo quanto indicato nel corpo della relazione.

Nel complesso il compendio immobiliare è censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al foglio n. 3, particella 3869, sub.5.**

Base d'asta: € 168.300,00 (centosessantottomilatrecentoeuro/00).

In ultimo si specifica che il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA ma soltanto alla tassa di registro.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni.

Con osservanza.

Catania, 22/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Peppinella E.C. Saccuzzo

5 – Indice allegati.

A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sotto elencati:

1. Generalità degli esecutati;
2. Verbali delle operazioni peritali;
3. Estratto di mappa;
4. Visura ampliata per immobile;
5. Planimetria catastale dell'immobile;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Richiesta accesso agli atti + allegati;
8. Contratto di compravendita immobile;
9. Planimetria attuale dell'immobile;
10. Rilievi fotografici;
11. Comunicazioni alle parti.